

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

La Compañía fue constituida en el 19 de febrero del 2002 como Inmobiliaria Fapisa S.A., y desde el 3 de junio del 2011 cambio su nombre a Corporación Fapisa S.A. con el objeto de adquisición, tenencia y arrendamiento de bienes inmuebles, y a la tenencia de acciones, participaciones, derechos corporativos o valores en sociedades, sean estas nacionales o extranjeras.

Los Accionistas son: Kerisam S.A., Berosel S.A., Bifianco S.A. y Liesco S.A., siendo sus Accionistas personas naturales con domiciliado en Ecuador a partir de septiembre del 2017.

1.2 Reforma societaria

La Compañía mediante Acta de Junta de Accionistas de fecha 20 de diciembre del 2019, conoce y aprueba la transformación de la Compañía en una sociedad de responsabilidad limitada y además, se conoce y aprueba reformar íntegramente los estatutos de la Compañía para adaptarlos a la nueva forma societaria (Véase Nota 18, sobre eventos subsecuentes). En el reformado estatuto social, su objeto social será el de dedicarse a la adquisición, tenencia y arrendamiento de bienes inmuebles, y a la tenencia de acciones o participaciones en otras sociedades.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico y negocio en marcha.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

(Continúa)

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias y urgentes, son las siguientes: i) NIC 1 - Clasificación de pasivos corrientes y no corrientes (1 de enero del 2022); ii) NIIF 3 - Definición un negocio (1 de enero del 2020); iii) NIC 1 y NIC 8 - definición de materialidad (1 de enero del 2020); iv) NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 - Proporcionar certidumbre por los efectos potenciales causados por la reforma a los índices de referencia de tasas de interés interbancarias IBOR (1 de enero del 2020); v) Marco Conceptual - Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); y vi) NIIF 17 - Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo

El efectivo comprende el efectivo disponible en banco locales de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

La Compañía mantuvo únicamente activos financieros en la categoría de “costo amortizado”, y pasivos financieros en la categoría de “Costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

La Compañía basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por cuentas por cobrar clientes, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

(Continúa)

Pasivos financieros a costo amortizado

Representados por cuentas por pagar proveedores, los cuales se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado

Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar clientes se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses. Si el periodo de crédito es mayor a 12 meses, los intereses generados se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su cobro.

Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses. Si dichos créditos son mayores a 12 meses, los intereses son reconocidos en resultados.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa con previsión anticipada las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

(Continúa)

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. La Compañía evalúa en cada cierre financiero si un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuestos por recuperar

Corresponden a retenciones en la fuente del impuesto a la renta e impuesto al valor agregado, y el anticipo del impuesto a la renta, los cuales se esperan recuperar en un período menor a 12 meses, vía compensación o devolución. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Propiedades de inversión

Representadas por terrenos y edificios, las cuales se mantienen para obtener rentas, plusvalía o ambas, y no para su uso en la producción de bienes y servicios. Las propiedades son registradas a su costo, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los terrenos no se deprecian, sin embargo, la depreciación de los edificios es calculada linealmente basada en la vida útil de la propiedad identificable que poseen vidas útiles diferenciadas, y no se considera valor residual, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil no se puede estimar al cierre de los estados financieros. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La Administración de la Compañía determinó una vida útil para sus edificios en 40 años.

2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De acuerdo con lo expuesto anteriormente, la Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

La Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro para sus propiedades que puedan generar una pérdida en función de su importe recuperable y su valor en libros.

(Continúa)

2.9 Impuesto a las ganancias

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Hasta el periodo 2018, en caso de que el Anticipo de Impuesto a la Renta sea mayor impuesto causado determinado en función de la utilidad gravable, será considerado como impuesto a la renta mínimo.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de “Beneficios a empleados” del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

(Continúa)

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y bonificaciones por desahucio: corresponde a planes de beneficio definido normado por las leyes laborales ecuatorianas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha contratado los servicios de un profesional independiente para determinar la provisión de jubilación patronal y desahucio.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar sobre el alquiler de sus propiedades de inversión. Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía ha devengado el servicio.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable del devengo.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluye el riesgo de cambios en moneda extranjera, de tasa de interés sobre el valor razonable, y el riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. La Gerencia General de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El Directorio proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos, así como las políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de crédito.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de precios de servicios prestados

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con el componente de los impuestos, los cuales podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios prestados. Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento financiero a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevén cambios en las políticas del gobierno central.

La Compañía mantiene a sus clientes de forma fija ya sean relacionadas o no, en caso de que los mismos dejen de presidir de sus servicios, la Administración realiza la gestión para conseguir un nuevo cliente, por lo tanto, no tiene riesgos significativos de concentración.

(Continúa)

(b) Riesgo de crédito

Cuenta por cobrar clientes

Debido a que la Compañía no otorga crédito, no presenta riesgo significativo.

Efectivo

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras locales. A continuación, se detalla el banco con el que opera y su respectiva calificación de riesgo:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-

(c) Riesgo de liquidez

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la principal fuente de liquidez, son los flujos provenientes del alquiler de sus propiedades de inversión. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar proveedores) menos el efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el resultado de calcular el ratio es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	6.793	5.146
Menos: Efectivo	(140.694)	(119.179)
Deuda neta	0	0
Total patrimonio neto	998.227	995.333
Capital total	998.227	995.333
Ratio de apalancamiento	0%	0%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Vida útil de las propiedades de inversión

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.7.

(b) Deterioro de activos financieros

Se evalúa con base en las políticas y lineamiento descrito en la Nota 2.5.3.

(c) Deterioro de activos no financieros

Se evalúa con base en las políticas y lineamiento descrito en la Nota 2.8.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2019	2018
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo	140.694	119.179
Cuentas por cobrar clientes	13.795	5.684
Total activos financieros	154.489	124.863
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores	6.793	5.146
Total pasivos financieros	6.793	5.146

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

(Continúa)

CORPORACION FAPISA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo	<u>140.694</u>	<u>119.179</u>

Corresponde a depósitos mantenidos en el Banco Bolivariano C.A., de libre disponibilidad, y bajo riesgo de cambios en su valor.

7. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo	<u>140.694</u>	<u>119.179</u>

Corresponde a las cuentas por cobrar clientes generado por el alquiler de sus propiedades de inversión.

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones del impuesto a la renta	11.329	8.245
Anticipo del impuesto a la renta	-	3.900
	<u>11.329</u>	<u>12.145</u>

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos	294.672	294.672
Edificios	735.888	735.888
(-) Depreciación acumulada	(146.183)	(127.786)
	<u>884.377</u>	<u>902.774</u>

(Continúa)

CORPORACION FAPISA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Movimiento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al 1 de enero del	902.774	921.171
(-) Depreciación del año	(18.397)	(18.397)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>884.377</u>	<u>902.774</u>

No existen activos pignorados.

10. CUENTAS POR PAGAR, Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósitos en garantía	26.758	26.041
Anticipos de clientes	8.568	2.045
Proveedores	6.793	5.146
Obligaciones con el I.E.S.S.	168	195
	<u>42.287</u>	<u>33.427</u>

11. IMPUESTOS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta del ejercicio	(a)	1.318	2.123
Impuesto al valor agregado		1.667	1.620
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		116	69
Retenciones del impuesto al valor agregado (I.V.A.)		17	20
		<u>3.118</u>	<u>3.832</u>

(a) Ver Nota 13.

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
15% participación trabajadores	(a)	1.057	1.498
Decimo cuarto		305	305
Decimo tercero		34	33
Vacaciones		8	17
		<u>1.404</u>	<u>1.853</u>

(b) Ver Nota 13.

13. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(Continúa)

CORPORACION FAPISA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	(i)	<u>1.318</u>	<u>2.123</u>

(i) Corresponde a la determinación del Impuesto a la Renta por parte de la Administración de la Compañía, la cual se expone a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	7.046	9.989
Menos: 15% Participación Laboral	<u>(1.057)</u>	<u>(1.498)</u>
Base imponible de impuesto a la renta	5.989	8.491
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>25%</u>
Gasto de impuesto a la renta, mínimo	<u>1.318</u>	<u>2.123</u>

(c) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo periodo fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. La Compañía no ha efectuado durante los años 2019 y 2018, operaciones que superen dicho monto.

(d) Reformas tributarias

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para microempresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas microempresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al I.E.S.S.

- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, industrias básicas, inversiones nuevas y productivas.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Deducción 100% por gastos de publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.
- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre capitales de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria: Expedida mediante Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre del 2019, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2020:

- Contribución única y temporal equivalente al 0.10% (de US\$1.000.000 a US\$5.000.000), 0.15% (de US\$5.000.001 a US\$10.000.000) y 0.20% (de US\$10.000.001 en adelante) en función del nivel de ingresos gravados declarados en el periodo fiscal 2018 para las personas sociedades, con sus excepciones y límites establecidos en la resolución respectiva, y pagadera hasta marzo del año 2020, 2021 y 2022 a ser declaradas en el formulario 124.
- Serán ingresos gravados las reversiones de las provisiones de jubilación patronal y desahucio, si dichas provisiones fueron consideradas como gastos deducibles en periodos anteriores.
- La distribución de dividendos para personas naturales residentes en el Ecuador, será considerada en un 40% gravable con una retención de hasta el 25% (tabla progresiva), y para el caso de sociedades y personas naturales no residentes en el Ecuador la retención será del 25%.
- Las personas naturales residentes en el Ecuador, ya no tendrán como crédito tributario el impuesto pagado por la Sociedad que distribuye las utilidades.
- La capitalización de las utilidades no se considerarán como distribución de dividendos.
- Los gastos financieros no podrán superar el 20% del EBITDA.
- Las personas naturales que superen los US\$100.000 de ingresos netos no podrán deducirse los gastos personales para su impuesto a la renta, solo en casos extraordinarios de enfermedad.
- Desde el año 2021, las provisiones de desahucio serán deducibles únicamente con la emisión del estudio actuarial, sin embargo, para la jubilación patronal se debe cumplir mínimo 10 años en la empresa y que dicha provisión deba ser invertida en un fondo de inversión calificado.

- Pueden acogerse al impuesto único las actividades agropecuarias no industrializadas.
- El impuesto único al banano ahora se determinará en función de las ventas brutas anuales.
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta.
- Se exonera del ISD a los créditos negociados en el exterior con un plazo a 180 días.
- Se exonera del ISD a la distribución de dividendos a cuyos Accionistas o Socios se encuentre en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.
- Se tarifa con 0% de I.V.A. las flores en estado fresco, trituradas y preservadas, el papel periódico, las embarcaciones y maquinarias y entre otros para el sector pesquero artesanal, los servicios de dominio web, computación en la nube, y entre otros productos.
- Se tarifa con 12% de I.V.A. los servicios o bienes de artesanos calificados que superen los montos para llevar contabilidad.
- Nuevo régimen para microempresas, con un impuesto único del 2% de los ingresos brutos, con sus excepciones, como la actividad constructiva, inmobiliaria y de servicios profesionales.
- Entre otras reformas de interés.

La Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

14. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018, comprende 800 acciones ordinarias del valor nominal de US\$1 cada una; siendo sus Accionistas compañías, las mismas que se encuentran domiciliadas en Ecuador.

15. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan y son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas.

Provenientes de la aplicación por primera vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los Accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Ganancias y pérdidas acumuladas

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se

CORPORACION FAPISA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

16. VENTAS

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Alquiler	158.915	155.068
Arreglos	-	197
	<u>158.915</u>	<u>155.265</u>

17. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios profesionales	64.887	63.557
Guardiania	36.595	36.355
Depreciación	18.397	18.397
Reparaciones	11.717	8.707
Sueldos y beneficios sociales	6.779	6.691
Tasas, impuestos y permisos	4.573	4.577
Servicios Básicos	2.759	2.951
Seguros y reaseguros	2.253	2.312
Mantenimiento y reparaciones	2.538	699
Suministros y materiales	287	155
Otros	417	279
	<u>151.202</u>	<u>144.680</u>

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Transformación y cambio de objeto social

Mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-2020-00000574 de fecha 20 de enero del 2020, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprueba la transformación de la Compañía de una compañía anónima a una de responsabilidad limitada, y la reforma integral de los estatutos.

Efectos del COVID-19 en el Ecuador

- i) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 160 de fecha 12 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo No. 00126-2020 del Ministerio de Salud Pública para declarar el estado de emergencia sanitaria por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus covid-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población, la cual tendrá una vigencia de 60 días, pudiendo extenderse en caso de ser necesario;
- ii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 161 de fecha 13 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo Interministerial No. 0000001 del Ministerio de Gobierno y el Ministerio de

Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, para establecer que a partir de las 00h00 del viernes 13 de marzo de 2020, el cumplimiento de un Aislamiento Preventivo Obligatorio (APO), por un período ininterrumpido de catorce (14) días, a todo viajero de nacionalidad ecuatoriana o de cualquier otra nacionalidad que ingrese al territorio de la República del Ecuador; y,

- iii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 163 de fecha 17 de marzo del 2020, se expide el Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador para declarar el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, donde se restringe la circulación y la jornada laboral con excepción de los sectores estratégicos, del cual la Compañía no es parte.
- iv) Lo descrito en los apartados i) al iii), corresponden a un contexto nacional (Ecuador), sin embargo, las implicaciones son también a nivel internacional, lo cual deriva en una afectación de la oferta y demanda de manera general, con excepción de sectores estratégicos y negocios demandados por consecuencia del confinamiento.
- v) En base a lo antes expuesto, la Compañía está constantemente evaluando los efectos negativos que genera el COVID-19 en las finanzas de la Compañía, y entre sus planes de acción se ha establecido un flujo de caja enfocado a la priorización de los gastos fundamentales, mantener el empleo de los colaboradores sin modificar sus condiciones contractuales, la evaluación de la continuidad de los clientes, identificación de gastos para su reducción en caso de ser necesario, entre otros aspectos, sin embargo, se desconoce los posibles impactos que puedan generarse por causa de otros eventos desconocidos a la fecha. Cabe mencionar, que la Administración de la Compañía no ha determinado un contexto de problema de negocio en marcha, ya que sus gestiones están dadas para mantener a la Compañía en operaciones en el corto y mediano plazo.

A excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.